

# РЕШЕНИЕ

№ 17754

гр. София, 11.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в**  
публично заседание на 01.04.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антони Йорданов**

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **8134** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК, вр.чл. 215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба от Б. С. Д. и Е. Б. Д., срещу Заповед № РКП25-РД56-285/17.07.2025г., издадена от кмета на район „Красна поляна“-Столична община, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж: „Масивен строеж в дъното на имота-за втори етаж на жилищна сграда“, изградена в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1106.181, представляващ УПИ XV-504, кв.74а, находящ се в [населено място],[жк], [улица].

Изложени са съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, като издадена при допуснати съществени процесуални нарушения и в несъответствие с материалния закон. По същество се твърди, че неправилно е възприето, че изпълнения строеж е незаконен, като конкретни оплаквания не са наведени.

Ответникът – кмет на район „Красна поляна“-Столична община, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата по съображения изложени в писмено становище. Твърди се че заповедта е издадена от компетентен орган, спазени са изискванията за форма и съдържание на административния акт, същият е мотивиран като безспорно е доказано наличието на незаконен строеж. Моли съдът да отхвърли жалбата и да потвърди заповедта. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена не изпраща представител и не изразява становище.

Съдът, след като се запозна с жалбата и събраните по делото доказателства, прие следното от фактическа страна:

От представения и приети по делото писмени доказателства и при липса на спор между страните

е видно, че оспорващите се легитимират като собственици на имот с идентификатор 68134.1106.181.

Първоначално административно правоотношение между страните се е развило по повод проверка на строеж, представляващ „масивен двуетажен строеж в дъното на имота-за жилищна сграда“, за който е издадена Заповед № РА-30-314/28.09.2016г. от директора на дирекция „Общински строителен контрол“ при Столична община. Същата е обжалвана пред Административен съд София-град, която с влязло в сила Решение № 2211/04.04.2017г., постановено по адм.д.№ 10671/2016г. е отхвърлил оспорването.

Настоящото административно производство е образувано във връзка със сигнал с рег.№ РКП125-КЦ01-586/13.05.2025г. от контактен център за завършени СМР на обект „Масивен строеж в дъното на имота-за втори етаж на жилищна сграда“, находящ се в гореописания имот. В хода на проверката е констатирано завършване на втория етаж на в груб строеж, включително и изпълнена покривна конструкция, който се явява продължения на вече констатирания, за който е издаден влязъл в сила административен акт. Строителството е изпълнено в периода м.април-м.май 2025г. без одобрени строителни книжа и без разрешение за строеж. За резултатите от проверката е съставен Констативен акт № РКП25-17/16.05.2025г., връчен по надлежния ред и подписан лично от оспорващите. В законоустановения срок не са постъпили възражения.

Въз основа на това е издадена оспорваната в настоящето производство заповед, с която строежът е определен като такъв от V-та категория, обсъдена неприложимостта на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗУТ предвид определянето на периода на извършването му и е наредено на оспорващите Б. и Е. Д. да премахнат описания незаконен строеж.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните, която съдът кредитира изцяло. Според заключението на вл. А. Б. от огледа на място, приложения снимков материал към констативния протокол и административната преписка строежът представлява втори етаж на масивна постройка - за жилищни нужди, разположена в дъното на имота. Същият не може да бъде отделен от първия етаж на постройката, тъй като е монолитно свързано, посредством стоманобетонни елементи. Стените са изпълнени от тухлена зидария. Покривът е дървен, двускатен. Изпълнен е на етап „груб строеж“. Вторият етаж повтаря контурите на първия етаж към съседните имоти, като по северната фасада са изградени допълнителни колони пред стената на първия етаж. Фасадната към двора не е завършена. Постройката е изградена до страничните масивни огради и е със широчина ок. 8,70м и 8,95м, като има чупка с размер 25см по северната фасада към УПИ XVI-349. Вземайки в предвид действащия ПУП - ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-50-09-565 от 02.12.1993г., вещото лице е констатирало, че в имота (УПИ XV-504, кв. 74а) е предвидено високо като характер и свързано като начин застрояване, разположено на уличната регулационна линия като в дъното на имота, където е изграден процесния строеж не е предвидено застрояване, с което е достигнало до извода, че строежът не съответства на предвижданията на действащия ПУП. Относно времето на извършване, съдебният експерт прима, че първият етаж извършен пред 2007г. а вторият след 2018г.

При така приетата фактическа обстановка, съдът правни следните изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежни страни, в законоустановения преклузивен срок, срещу административен акт, който подлежи на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Настоящият съдебен състав преценява оспорваната заповед като такава издадена от компетентен орган, на основание чл. 225а, ал. 1 ЗУТ. Съгласно тази разпоредба кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на строежи от четвърта до

шеста категория, незаконни по смисъла на чл. 225, ал. 2, или на части от тях. Възможността кметът да упълномощава други длъжностни лица е предвидена в § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ. С оглед представената Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, следва да се приеме, че процесният акт е издаден от компетентен орган, в рамките на предоставените му правомощия, тъй като строежът е V-та категория. Видно от т.7.43 на кметовете на райони на СО са предоставени права да издава заповеди за премахване на незаконни строежи на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

Заповедта отговаря на изискванията на чл. 59 АПК, тъй като е издадена в изискуемата от закона писмена форма, съдържа всички реквизити по чл. 59, ал. 2 АПК. Изложени са фактическите основания за издаването на заповедта и относимите правни норми.

Съдът не констатира в хода на административното производство да са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществените. Съществено е това процесуално нарушение, което ако не е било извършено, то крайния резултат би бил друг. Спазена е процедурата по съставяне на констативен акт по чл. 225а, ал. 2 във вр. с чл. 223 от ЗУТ. Същият е бил редовно връчен на оспорващите, който не се възползвал от възможността да направят възражения по него. Най-после в случая правото на защита на жалбоподателят е гарантирано в най-пълна степен пред административния съд по реда на оспорване на административния акт, от която възможност са се възползвали.

По спазването на материалния закон съдът съобрази следното:

Основанията за издаването на заповед за по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ са алтернативно изброени в чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да разпорежи премахването на незаконен строеж.

Съгласно чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ „Строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

С оглед описанието на процесният строеж, дадено в обстоятелствената част на съставения след проверката констативен акт и процесната заповед, както и заключението на приетата по делото СТЕ, което съдът изцяло кредитира, изпълненото строителство представлява втори етаж на жилищна сграда, явяващ се продължение на първия, за който също е констатирано, че е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ

Изцяло се споделят и изводите на административния орган, че строежът не е търпим с оглед периода на изпълнението му – след 2018г. съдейки по заключението, което не се спори. Предпоставките за установяване на “търпим” строеж са дадени в § 16 от ПР на ЗУТ, последствие преповторени в § 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ, като е определен нов срок до който следва да са били изградени, а именно 31.03.2001г. Същите се свеждат до липса на строителни книжа, но допустимост като начин на съществуване - допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон (§ 16 от ДР на ЗУТ), респ. допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон (§ 127, ал. 1 от ЗИДЗУТ).

Оспореният акт съответства и на целта на закона, а именно недопускане съществуването на незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ и тяхното премахване, при наличие на основание за това.

По наведените оплаквания за нарушаване на основните принципи, залегнали в АПК и за прекомерност в засягането на правата на оспорващите, съдът намира следното :

Процесната заповедта не противоречи на чл. 8 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи /КЗПЧОС/, която по силата на чл. 5, ал. 4 от Конституцията на Република България е част от вътрешното право и има предимство при противоречие с норма от националното право. Член 8 от Конвенцията защитава и гарантира правото на личен и семеен живот, на жилище и тайната на кореспонденция. Тези права не са абсолютни и могат да бъдат ограничавани при наличие на предпоставките в ал. 2, а именно - ограничението да е предвидено в закона, да е необходимо в едно демократично общество и да преследва една от изброените цели. Следователно, административният орган трябва да изследва дали премахването на незаконния строеж представлява необходима, подходяща и пропорционална мярка по смисъла на чл. 8 КЗПЧОС.

Настоящият състав приема, че при издаване на оспорената заповед не е нарушен принципа на съразмерност по чл. 6 АПК и чл. 8, ал. 1 КЗПЧОС. Въведените в чл. 6 АПК принципи на съразмерност, добросъвестност и пропорционалност могат да бъдат прилагани от административните органи само в случаите, когато съществуват различни и то законосъобразни възможности, като се избере тази от тях, която е най-благоприятна и справедлива за субектите на правоотношението и от друга страна - за държавата и обществото. При констатиране на незаконно строителство, компетентните органи действат при условията на обвързана компетентност, т. е. в правомощията им не съществува друга възможност, освен да разпоредят премахването му. Доколкото целта на ЗУТ е да не се допуска и да се отстранява незаконното строителство, то намесата на държавата, съответно на общинската администрация в случая, е напълно пропорционална на предвидената в закона цел. Премахването на незаконния строеж, изпълнен без строителни книжа и при липса на предпоставките за търпимост, е единственият способ, чрез който може да се постигне законовата цел.

След като е доказано наличието на незаконен строеж, мярката, приложена с оспорената заповед, е необходима, защото преследва предвидена от закона цел – а именно да не се допуска незаконно строителство. Същата е и подходяща, защото с нея тази цел ще се постигне.

В случая не е допуснато нарушение на чл. 8, ал. 1 КЗПЧОС и чл. 1 от Протокол № 1 към Конвенцията, защитаваните права по които, на жилище и на собствеността върху него, не са абсолютни. В ал. 2 на чл. 8 КЗПЧОС са дефинирани границите на допустимата намеса на държавата в правата по ал. 1 в определени случаи, когато ограничението е предвидено в закона и е необходимо в едно демократично общество, в интерес на националната и обществена сигурност, или на икономическото благосъстояние на страната, за предотвратяване на безредици или престъпления, за защита на здравето и морала, или на правата и свободите на другите. При наличието на някоя от посочените предпоставки за прилагане на ограничението се приема, че засягането на прокламираното от чл. 8, ал. 1 от Конвенцията право е пропорционално на целта, за която мярката се налага. В случая ограничителната мярка е наложена в интерес на обществото, което не допуска съществуването на строежи, чието изграждане е в нарушение на предвидените в устройствения закон изисквания. Въведеното от ЗУТ задължение за снабдяване със строителни книжа преди изпълнението на строежите, не е самоцелно - само за да се изпълнят въведени правила, а за да се гарантира - чрез правилното, точно, устойчиво и с необходимата здравина изграждане на даден обект, безопасността и здравето на живущите в него.

По изложените съображения съдът намира, че премахването на сградата, наредено с процесната заповед, представлява пропорционална мярка по смисъла на чл. 8, ал. 2 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи, поради което оспорената заповед е постановена в съответствие с материалния закон и неговата цел. Оспорената заповед е законосъобразна, поради което жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорващите следва да бъдат осъдени да заплатят солидарно на ответника сторените по делото разноски за юрисконсултско възнаграждение, които съдът определя в размер на 102,26 евро, съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, своевременно поискани до приключване на устните състезания.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорващите следва да бъдат осъдени да заплатят солидарно в полза на Административен съд София-град сумата от 255,65 евро, представляваща възнаграждение за вещо лице, заплатено от бюджетните сметки на съда.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение, 28 състав

### РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата от Б. С. Д. и Е. Б. Д., срещу Заповед № РКП25-РД56-285/17.07.2025г., издадена от кмета на район „Красна поляна“-Столична община, с която е разпоредено премахването на незаконен строеж: „Масивен строеж в дъното на имота-за втори етаж на жилищна сграда“, изградена в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1106.181, представляващ УПИ XV-504, кв.74а, находящ се в [населено място],[жк], [улица], като неоснователна.

ОСЪЖДА Б. С. Д. и Е. Б. Д. солидарно да заплатят на Столична община сумата от 102,26 евро, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА Б. С. Д. и Е. Б. Д. солидарно да заплатят на Административен съд София-град сумата от 255,65 евро, представляваща възнаграждение за вещо лице, заплатено от бюджетните сметки на съда.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд, в 14 дневен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ: